

# WOOD & Company

## Realitní otevřený podílový fond

## Možnosti investic do nemovitostí s WOOD & Co.

Společnost WOOD & Company nabízí investorům příležitost investovat do komerčních nemovitostí od roku 2016.

V roce 2023 jsme představili **Realitní – otevřený podílový fond (Realitní OPF)**, který umožňuje širšímu okruhu investorů získat expozici na trh nemovitostí se vstupní investicí pouhých 100 Kč.

Investiční strategie Realitního OPF kombinuje projekty se stabilním výnosem a s výstavbou, která přináší vyšší zhodnocení. Tato kombinace umožňuje dosahovat atraktivního výnosu při zachování přiměřené míry rizika.

### Realitní OPF

Retailový fond

7–9 % p.a. net

**Cílený výnos**

Nemovitosti a development v CEE

**Zaměření**

100 CZK

**Minimální investice**

Březen 2023

**Založení**

### Retail podfond

Fond kvalifikovaných investorů

6–8 % p.a. net

**Cílený výnos**

Obchodní centra v CEE

**Zaměření**

Minimálně 5 let

**Doporučený investiční horizont**

Červen 2016

**Založení**

### Office podfond

Fond kvalifikovaných investorů

6–8 % p.a. net

**Cílený výnos**

Kancelářské budovy v CEE

**Zaměření**

Minimálně 5 let

**Doporučený investiční horizont**

Červen 2017

**Založení**

## Nemovitostní portfolio skupiny



1,46 mld. EUR  
**Aktiva pod správou**



455 700 m<sup>2</sup>  
**Pronajímatelná plocha**



96,79 mil. EUR  
**Čistý provozní zisk (NOI)**



17  
**Počet nemovitostí**



1001  
**Počet nájemců**

### AUP Bratislava podfond

Fond kvalifikovaných investorů

5–7 % p.a. net

**Cílený výnos vč. dividendy**

Podfond s jedním aktivem

**Zaměření**

Minimálně 10 let

**Doporučený investiční horizont**

Leden 2021

**Založení**

### Logistics podfond

Fond kvalifikovaných investorů

10–15 % p.a. net

**Cílený výnos**

Logistický development v CEE

**Zaměření**

Minimálně 3 roky

**Doporučený investiční horizont**

Listopad 2023

**Založení**

### Residential podfond

Fond kvalifikovaných investorů

12–15 % p.a. net

**Cílený výnos**

Residenční development v CEE

**Zaměření**

Minimálně 7 let

**Doporučený investiční horizont**

Září 2024

**Založení**

Není-li uvedeno jinak, uvedené údaje jsou k 31. 12. 2025.

## Obecné informace



100 CZK  
**Minimální investice**



7–9 % p.a.  
**Cílený čistý výnos**



LTV 8,3 %  
**Nízké zadlužení**

## Proč investovat do fondu WOOD & Co. Realitní OPF?



**Stabilizační prvek** portfolia, který **snižuje volatilitu**



**Silné a zabezpečené** cash flow



Denně  
**Ocenění**

Skupina WOOD & Company řídí **WOOD SICAV**, jeden z nejvýkonnějších investičních fondů v oblasti komerčních nemovitostí dostupný v Čechách a na Slovensku. Tento fond je však určený **jen kvalifikovaným investorům s minimální investicí 125 000 EUR (resp. 1 mil. Kč v případě individuálního schválení administrátorem fondu)**.

Abychom umožnili **drobným investorům participovat** na atraktivních investicích do komerčních nemovitostí, založili jsme nový fond **WOOD & Company Realitní – otevřený podílový fond**.

V rámci developerské strategie se fond zaměří především na **rezidenční projekty a logistiku**. Geograficky bude fond cílit zejména na investiční příležitosti v **Polsku, České republice a na Slovensku**.

Portfolio fondu bude diverzifikované nákupem různých typů nemovitostí, konkrétně **kancelářských budov, obchodních a logistických center**. Fond zároveň plánuje kombinovat různé investiční strategie a vedle **výnosových aktiv** zahrnout i **developerské projekty**, které investorům nabízejí vyšší potenciál zhodnocení, ale zároveň s sebou nesou i větší míru rizika.

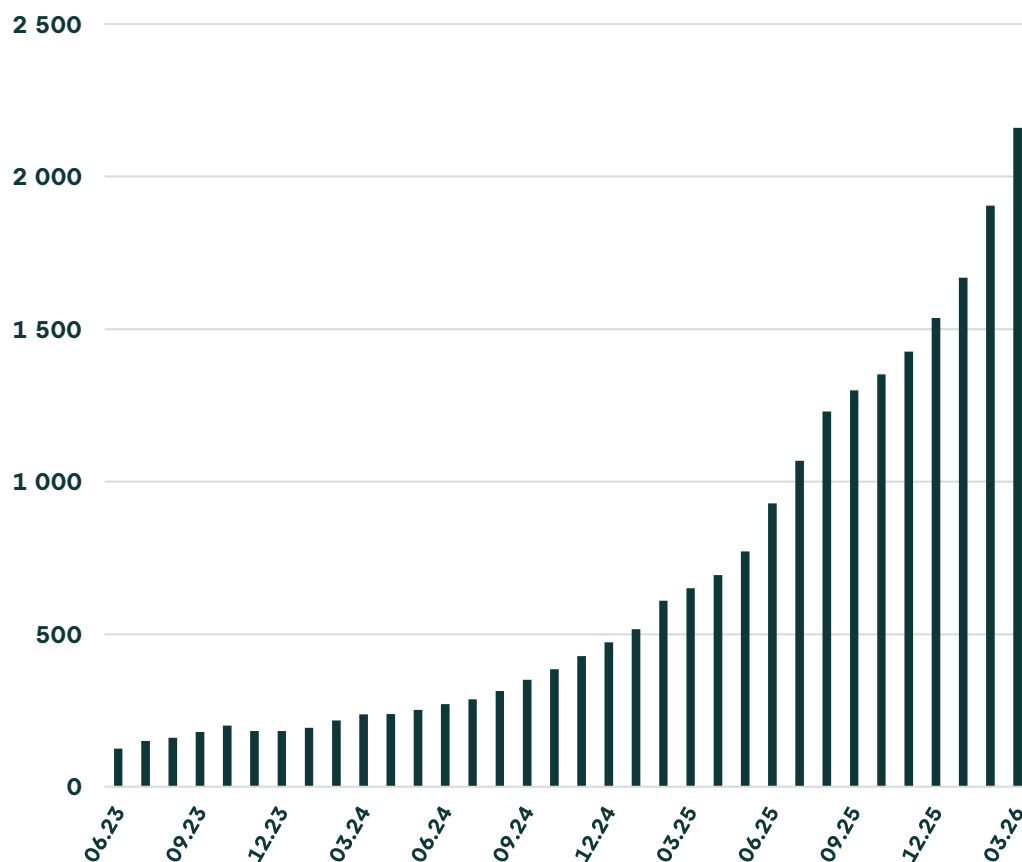
Využitím **synergických efektů** ve všech fázích investičního cyklu (identifikace cílů, financování, provoz atd.) očekáváme, že se fond rychle zařadí na **přední místa v porovnání s konkurencí**. **OPF investuje souběžně s fondem WOOD SICAV do jednotlivých nemovitostních projektů**.

Jde o jediný fond pro drobné investory na trhu, který má možnost **úzce spolupracovat s prokazatelně nejlepším týmem odborníků** na komerční nemovitosti ve střední Evropě.

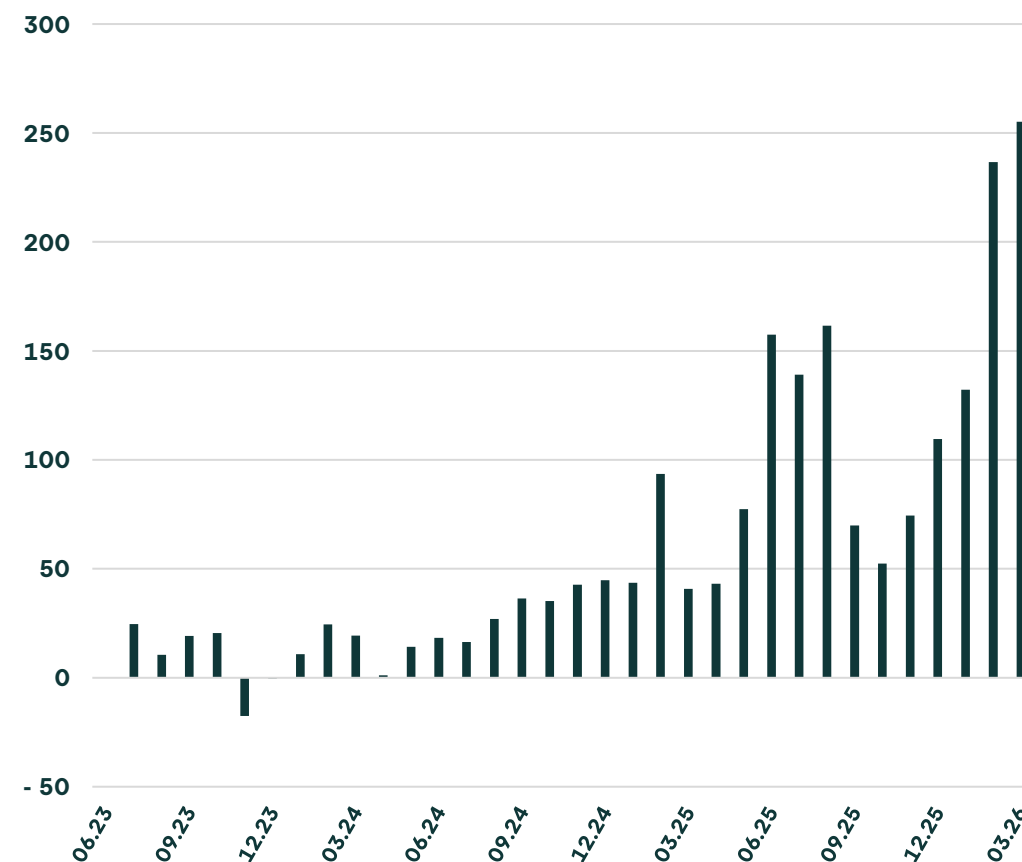
Vývoj hodnoty aktiv pod správou a měsíčních přírůstků

31. 03. 2026

**WOOD Realitní OPF**  
**NAV (mil. Kč)**



**WOOD Realitní OPF**  
**měsíční nárůst (mil. Kč)**

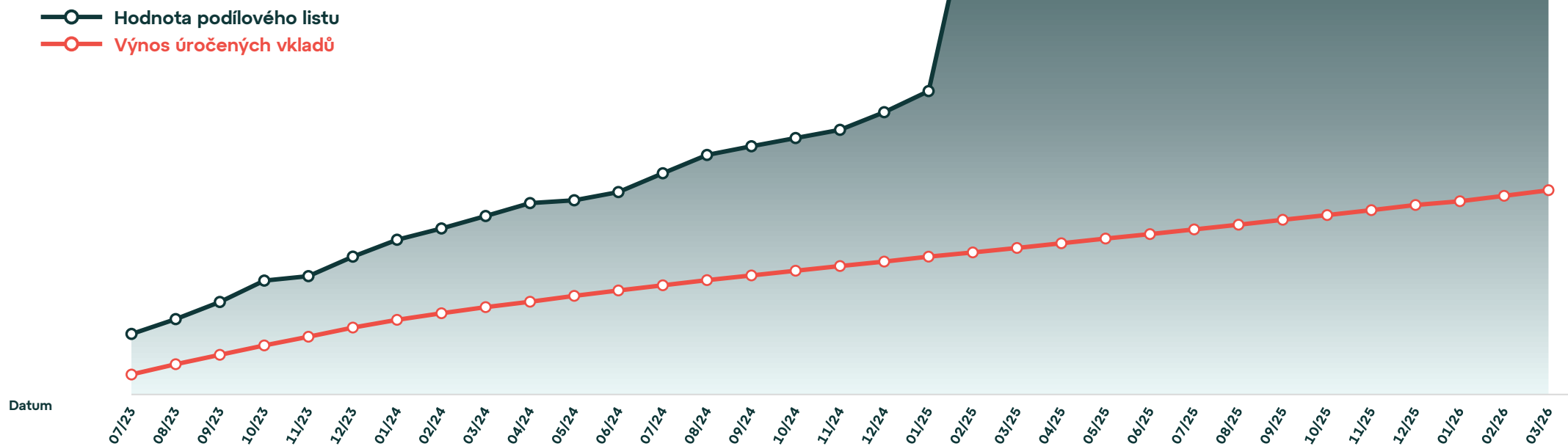


**Výkonnost fondu**

**31. 03. 2026**

**24,7 %**  
výnos od založení

Hodnota podílového listu	1,2473 Kč
Majetek (NAV)	2 160 mil. Kč
Výnos za rok 2025	10,37 %
Výnos od založení p.a.	8,11 %
Výnos od založení	24,73 %



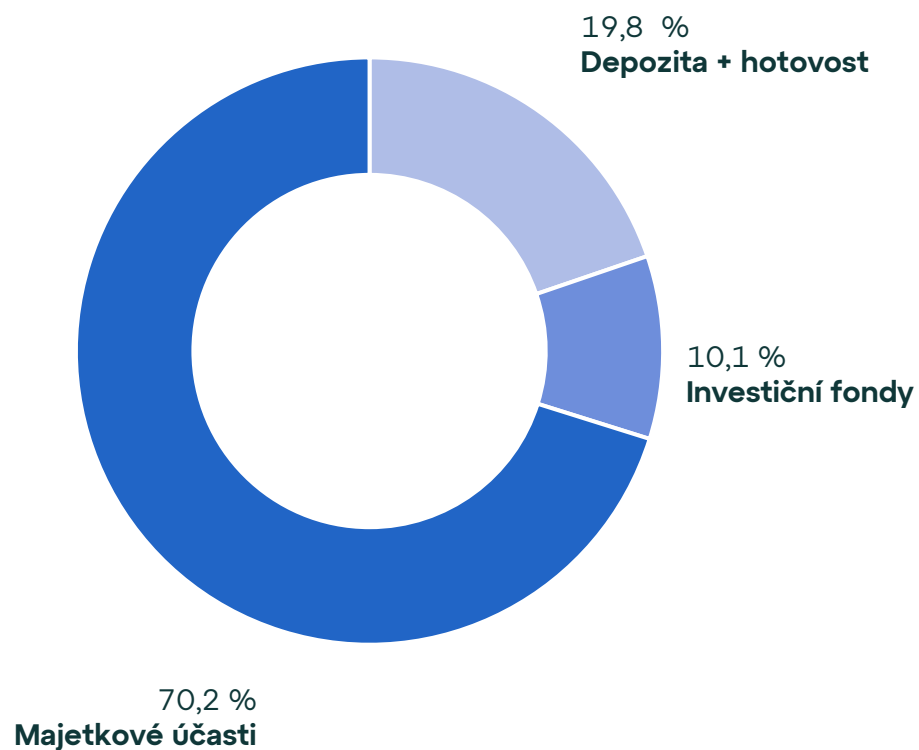
Hodnota PL 1,0000 1,0145 1,0222 1,0277 1,0340 1,0418 1,0435 1,0506 1,0568 1,0610 1,0655 1,0703 1,0713 1,0743 1,0812 1,0880 1,0912 1,0942 1,0972 1,1037 1,1114 1,1184 1,1844 1,1886 1,1913 1,1952 1,1969 1,1993 1,2003 1,1972 1,2008 1,2161 1,2182 1,2209 1,2287 1,2473

Graf a uvedené výnosy představují vývoj ceny podílových listů korunové třídy (ISIN: CZ0008477551).

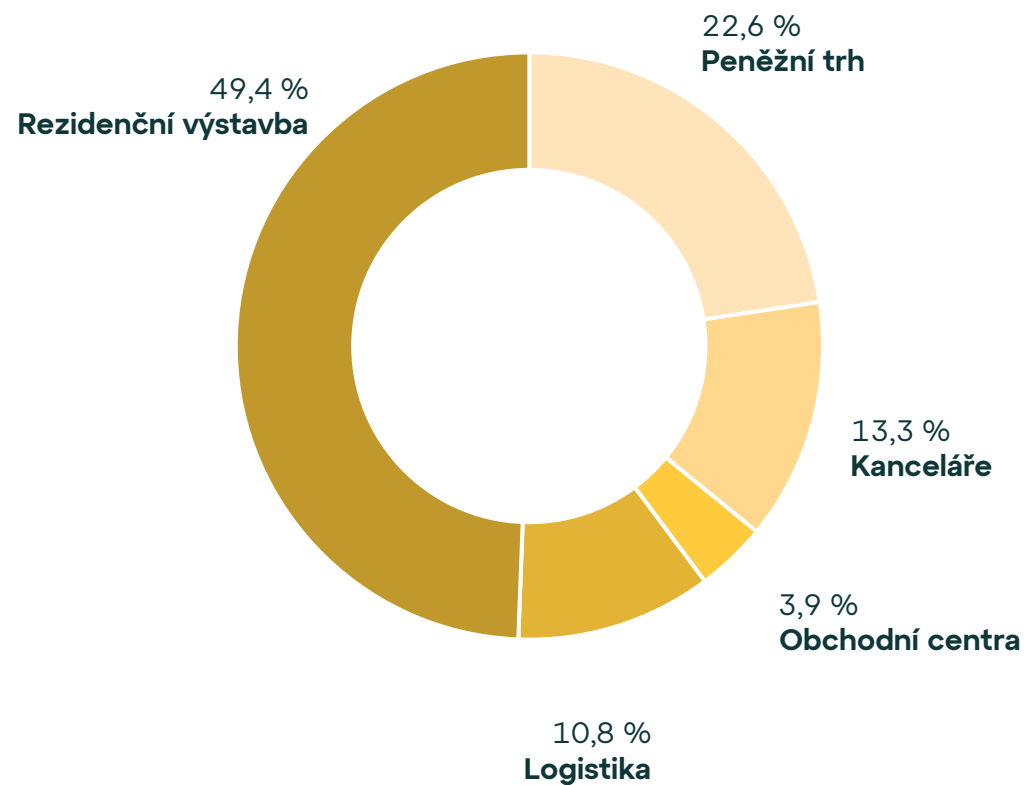
**Diverzifikovaná struktura portfolia realitních projektů**

**31. 03. 2026**

**Složení portfolia dle instrumentu**



**Složení portfolia dle sektoru**



**Diverzifikovaná struktura portfolia realitních projektů**
**31. 03. 2026**

Projekt	Lokalita	Segment	Strategie	Alokace
Peněžní trh	N/A	N/A	N/A	22,6 %
SATPO Escape	Praha	Rezidenční	Development	12,9 %
7R Park Tczew	Polsko	Logistika	Yielding	10,8 %
WOOD Green Point	Praha	Kanceláře	Yielding	10,9 %
MS Slatinská	Brno	Rezidenční	Mezzanine	8,4 %
MS Moskevská	Praha	Rezidenční	Mezzanine	7,8 %
SATPO U Koleji	Praha	Rezidenční	Development	7,5 %
SATPO U Nikolajky	Praha	Rezidenční	Development	5,9 %
WOOD Odolena Voda	Praha	Rezidenční	Development	4,2 %
WOOD Fenix	Bratislava	Kanceláře/Retail	Yielding	2,6 %
WOOD Office podfond	N/A	Kanceláře	Yielding	2,4 %
MS Ruzyňská	Praha	Rezidenční	Mezzanine	1,6 %
WOOD Retail podfond	N/A	Retail	Yielding	1,3 %
WOOD Nová Merina	Trenčín	Rezidenční	Development	1,1 %

## Logistika

### 7R Park Tczew III – první fáze

- Investice do projektu 7R Park Tczew III byla realizována ve spolupráci s Logistickým podfondem WOOD & Company, určeným pro kvalifikované investory, a renomovaným developerem logistických areálů 7R, který poskytl 15 % kapitálu a odborné know-how pro realizaci projektu.
- WOOD Realitní OPF je většinovým vlastníkem nemovitosti s podílem 51 %.
- Projekt je strategicky umístěn v blízkosti města Tczew, nedaleko Gdaňsku, s přímým napojením na dálnici A1 spojující Gdaňsk, Lodž a české hranice.
- V rámci projektu 7R Park Tczew III byla dokončena Budova 1 o rozloze 45 800 m<sup>2</sup>, která bude z 100 % obsazena (od února 2026). Budova 2, s plánovanou plochou až 13 500 m<sup>2</sup>, má vydané stavební povolení a její realizace bude zahájena v závislosti na poptávce ze strany nájemců.



**45 800 m<sup>2</sup>**

Pronajímatelná  
plocha



**50 km**

Gdaňský  
přístav



**100 %**

Obsazenost  
od února 2026



**A1**

Dálnice



**BREEAM**

Excellent



## Kancelářské budovy

### Green Point

- Projekt představuje koinvestici s WOOD & Company Office podfondem určeným pro kvalifikované investory.
- WOOD Realitní OPF je většinovým vlastníkem nemovitosti s podílem 51 %.
- Green Point se nachází v pražské čtvrti Smíchov, jedné z nejvýznamnějších kancelářských lokalit v Praze. Lokalita se vyznačuje vynikající dopravní dostupností, včetně metra, tramvají a autobusů, a nabízí přímé napojení na hlavní dopravní tepny, jako je Plzeňská ulice a městský okruh.
- Budova Green Point nabízí 7 626 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy, poskytující flexibilní a moderní kancelářské prostory vysokého standardu. Nemovitost byla dokončena v roce 2019.
- Projekt aktuálně dosahuje **92 %\*** obsazenosti, představující stabilní tok příjmů z nájmu.



**7 626 m<sup>2</sup>**  
Pronajímatelná  
plocha



**87**  
Parkovacích  
stání



**92 %**  
Obsazenost  
k 31. 12. 2025



**2019**  
Rok dokončení



**BREEAM**  
Excellent



\* Podepsaná obsazenost k 31.12.2025.

## Development - rezidenční projekty

### SATPO Escape, Praha 6 – Ruzyně

- Výstavba 250+ bytů a několika komerčních jednotek
- Komerční předprodej začal v prosinci 2025
- Začátek výstavby je plánovaný na polovinu třetího čtvrtletí 2026

#### Lokalita:

- Praha centrum – 25 min
- Nemocnice Motol – 8 min
- Metropole Zličín – 8 min
- Letiště Václava Havla – 9 min



### Nová Merina

- Výstavba více 800 bytů+ (ve 4 etapách)
- Začátek výstavby je plánovaný na polovinu roku 2026

#### Lokalita:

- Trenčín
- Obchodní zóna CITY PARK



### SATPO U Nikolajky, Praha 5 – Smíchov

- Výstavba 73 jednotek v atraktivní lokalitě
- Začátek výstavby je plánovaný na rok 2027

#### Lokalita:

- Praha 5 - Smíchov



### MS Invest, Brno

- Výstavba přibližně 11 200 m<sup>2</sup> ve dvou 5ti patrových budovách
- Začátek výstavby je plánovaný na polovinu čtvrtého čtvrtletí 2025

#### Lokalita:

- Brno



## Development - rezidenční projekty

### SATPO U Kolejí, Praha 6 - Veveslavín

- Projekt výstavby moderního studentského bydlení s plochou cca 6 600 m<sup>2</sup>
- Začátek výstavby je plánovaný na rok 2027

#### Lokalita:

- Praha 6 - Veveslavín



### Odolena Voda

- Výstavba zhruba 50 rodinných domů
- Očekávané dokončení v roce 2029
- Probíhá proces získání stavebního povolení

#### Lokalita:

- Praha-východ
- Centrum – 35 min
- Letňany – 20 min



### Praha Ruzyně

- Výstavba 19 rodinných domů
- Poskytnuté financování na doprodeje jednotlivých domů

#### Lokalita:

- Praha
- Centrum – 25 min
- Pražský okruh – 2 min



## Ostatní investice fondu

### WOOD & Co. Office podfond

- Investiční akcie WOOD & Co. Office podfondu



### WOOD & Co. Retail podfond

- Investiční akcie WOOD & Co. Retail podfondu



### Nákupní centrum VIVO! a kancelářské prostory, Bratislava

- Investiční akcie WOOD & Co. FENIX Real Estate Fund
- Fond, který se zaměřuje na revitalizaci obchodního centra VIVO! v Bratislavě



## Podmínky a poplatky

<b>Manažer fondu</b>	WOOD & Company investiční společnost, a.s.
<b>Denominace fondu</b>	Kč
<b>Kategorie fondu</b>	Reinvestiční
<b>Cílený výnos</b>	7–9 % p. a. čistý výnos po poplatcích
<b>Vstupní poplatek</b>	Maximálně 3 % z investované částky
<b>Výstupní poplatek</b>	0 %
<b>Manažerský poplatek</b>	1,9 % p. a. 0,6 % p.a. pro institucionální třídu
<b>Výkonnostní odměna</b>	10 % z výnosu
<b>Celková nákladovost</b>	2,4 % p.a.
<b>Investiční horizont</b>	Doporučeno 5+ let
<b>Měnové třídy podílových listů</b>	Kč a EUR
<b>Minimální investice</b>	100 Kč, 4 EUR 25 mil. Kč, 1 mil. EUR pro institucionální třídu
<b>Frekvence ocenění</b>	Denní
<b>Likvidita</b>	Denní

**Struktura****Regulátor:****Depozitář:****Oceňovatel:****Auditor:****ESG konzultant:**

Tento dokument byl připraven skupinou WOOD & Company (“WOOD & Co.”). Tento dokument nepředstavuje v žádném případě nabídku k nákupu či prodeji investičních nástrojů. Cílem tohoto dokumentu není poskytnout kompletní analýzu veškerých relevantních skutečností. Příjemci tohoto dokumentu by měli provést vlastní nezávislé zhodnocení a nespolehat se pouze na informace zde uvedené. Jakékoliv rozhodnutí učiněné na základě tohoto dokumentu činí příjemci na vlastní riziko a WOOD & Co v žádném případě neodpovídá za jakékoliv následky rozhodnutí učiněných na základě tohoto dokumentu. Historická výkonnost není zárukou budoucích výnosů. Výnos pro investora se může zvýšit nebo snížit v důsledku kolísání měnových kurzů. Podrobnější informace k investiční příležitosti jsou k dispozici na vyžádání od výše jmenovaných kontaktních osob.

© 2026 by WOOD & Co.

## Portfolio management

### Miroslav Nosál

M: +420 731 748 996

E: miroslav.nosal@wood.cz

### Jan Kolb

M: +420 733 625 238

E: jan.kolb@wood.cz

## Česká republika

### Petr Beneš

M: +420 602 239 001

E: petr.benes@wood.cz

### David Matoušek

M: +420 605 794 048

E: david.matousek@wood.cz

## Kanceláře

### Česká republika

Palladium

nám. Republiky 1079/1a

110 00 Praha 1

T: +420 222 096 111

### Slovensko

Gorkého 4

811 01 Bratislava

T: +421 232 409 000

## Slovensko

### Maroš Ďurik

M: +421 903 205 444

E: maros.durik@wood.com

### Michal Kasana

M: +421 904 972 278

E: michal.kasana@wood.com

## Maďarsko

### Péter Varga-Szilágyi

M: +36 1 701 0708

M: +36 30 389 8850

E: peter.varga-szilagy@wood.com

### Polsko

Centrum Marszałkowska

ul. Marszałkowska 126/134

00-008 Warsaw

T: +48 22 222 1530

### Maďarsko

Alkotás u. 53. A Building, 6th floor

1123 Budapest



